

# COVID-19 | Comprendiendo la suspensión de desalojos y ejecuciones hipotecarias para inquilinos y dueños de hogar

## Preguntas frecuentes

La ley de asistencia, alivio y seguridad económica para el coronavirus (CARES, por sus siglas en inglés) hizo muchos cambios para proteger a las familias de los desalojos y ejecuciones hipotecarias. Además, el 29 de marzo, el gobernador Sisolak declaró un estado de emergencia en respuesta a la pandemia de COVID-19. Mientras el estado de emergencia siga en efecto, son prohibidos los desalojos y ejecuciones hipotecarias procesados después del 12 de marzo del 2020 en Nevada.

Si no puede pagar su renta o las mensualidades de su hipoteca, necesitará contactar al propietario de su vivienda o administrador de hipoteca para solicitar un aplazamiento de pago. Durante la suspensión, no le pueden hacer cargos por pagos atrasados, desalojarlo de su hogar ni incautar su casa. El periodo de suspensión varía dependiendo del tipo de financiamiento que use para la renta o hipoteca. Algunos inquilinos tendrán que saldar sus cuentas inmediatamente después de que termine el estado de emergencia. Puede ser que otros tengan más tiempo para pagar.

## Inquilinos

La suspensión anunciada por el estado de Nevada no cancela su renta. La suspensión representa inmunidad temporal ante un desalojo si no puede pagar en este preciso momento (Una vez que termine la suspensión, es probable que tenga que pagar toda la renta atrasada). Sin embargo, es permitido que un propietario desaloje a alguien que sea considerado un peligro a otros habitantes de la propiedad, el público o a la propiedad misma. Tener un diagnóstico de COVID-19 o haber sido expuesto al coronavirus no lo califica como un peligro.

¿Dónde alquila?	Recomendaciones
<p>El propietario no recibe financiamiento del gobierno federal ni “participa en” un “programa de vivienda cubierto” definido bajo la ley sobre la violencia contra las mujeres</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si no puede pagar la renta, comuníquese con el propietario por escrito y solicite tiempo adicional para pagar su renta.</li> <li>• El propietario no puede cobrarle cargos ni multas por pagos atrasados</li> <li>• El propietario debe proveerle servicio y mantenimiento a su residencia.</li> <li>• El propietario puede notificarle por escrito para reclamarle el impago de la renta, lo cual puede ayudarle a usted calificar para asistencia de renta.</li> <li>• Cuando termine la emergencia en estado de Nevada, toda la renta, incluyendo la renta atrasada, será debido a menos que acuerden un plan de pago dentro de 30 días después de que estado de emergencia haya concluido.</li> <li>• Los inquilinos con rentas semanales deben haber estado en la propiedad 30 días antes del 29 de marzo.</li> </ul>
<p>Una propiedad multifamiliar con un préstamo con respaldo federal o que “participa en” un “programa de vivienda cubierto” definido bajo la ley sobre la violencia contra las mujeres.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si no puede pagar la renta, comuníquese con su propietario y solicite tiempo adicional para pagar su renta.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• El propietario no puede cobrarle cargos ni multas por pagos atrasados</li> <li>• El propietario no puede iniciar un desalojo por falta de pago de la renta entre el 27 de marzo y el 24 de julio de 2020 (120 días) o hasta que termine el estado de emergencia en Nevada, eligiendo la fecha más tardía.</li> <li>• El propietario no podrá emitir un aviso de desalojo hasta después del 24 de julio de 2020 y luego debe darle 30 días para desocupar la unidad a menos que la ley estatal prohíba los desalojos.</li> </ul>
<p>Una propiedad multifamiliar con respaldo de un préstamo o financiamiento gubernamental – o que “participa en” un “programa de vivienda cubierto” definido bajo la ley sobre la violencia contra las mujeres – y que se haya acogido a un aplazamiento de pago de un préstamo.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si no puede pagar la renta, comuníquese con el propietario y solicite tiempo adicional para pagar su renta.</li> <li>• El propietario no puede cobrarle cargos ni multas por pagos atrasados</li> <li>• El propietario no puede iniciar un desalojo mientras esté recibiendo un aplazamiento de los pagos de su préstamo. El propietario puede solicitar un aplazamiento a través del programa gubernamental hasta el fin de la emergencia de COVID-19 o el 21 de diciembre, 2020, eligiendo la fecha más temprana.</li> <li>• El propietario puede emitir un aviso de desalojo 30 días después de que haya terminado el aplazamiento de los pagos de su hipoteca.</li> </ul>
<p>Una propiedad que 1) es vivienda pública, recibe asistencia de programas de HUD, programas de USDA para viviendas rurales o créditos fiscales para viviendas de ingresos bajos, o participa en algún otro programa federal y 2) tiene una hipoteca otorgada o garantizada por el gobierno federal o “participa en” un “programa de vivienda cubierto” definido bajo la ley sobre la violencia contra las mujeres.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si no puede pagar su renta, comuníquese con el propietario y solicite una actualización de su evaluación de ingresos.</li> <li>• Comuníquese con su propietario y solicite tiempo adicional para pagar su renta.</li> <li>• El propietario no puede cobrar cargos por pagos atrasados.</li> <li>• El propietario no puede iniciar un desalojo entre el 27 de marzo y el 24 de julio de 2020 (120 días).</li> <li>• El propietario no puede emitir un aviso de desalojo hasta después del 24 de julio de 2020 y después debe darle 30 días para desalojar la unidad a menos que la ley estatal prohíba los desalojos.</li> </ul>

Si necesita asistencia para pagar su renta, comuníquese con el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano visitando <https://www.hud.gov/states/nevada/renting> o <https://www.hud.gov/states/nevada/renting/otherprgms>.

Si trabaja con una organización sin fines de lucro o una agencia gubernamental, visite la Base de Datos para la Preservación de la Vivienda Nacional para conocer cuáles propiedades pueden ser sujetas a las protecciones incluidas en la ley CARES: <http://preservationdatabase.org/>.

## Propietarios

Los propietarios que estén pasando por dificultades financieras – ya sea directamente o indirectamente relacionadas al coronavirus – y puedan necesitar aplazar o reducir sus pagos de hipoteca deben

comunicarse con su administrador hipotecario – la compañía a la cual hace sus pagos mensuales – lo más pronto posible.

Nevada estableció un periodo de gracia de 90 días (hasta el 27 de junio de 2020) para hacer pagos y también una exención para cargos por retraso en el pago *solo si* se comunica con su prestamista y solicita un aplazamiento de pagos. No puede ser desalojado de su casa durante este periodo a menos que su desalojo o ejecución hipotecaria haya estado en proceso antes del 12 de marzo. Aunque la directriz de Nevada aplica a todos los préstamos, muchos préstamos garantizados por el gobierno federal ofrecen aplazamientos más largos. Bajo la ley CARES, propietarios con hipotecas garantizadas por la FHA, el USDA, el VA, la Sección 184 de HUD, Fannie Mae o Freddie Mac son elegibles para recibir un aplazamiento de pagos en su préstamo por hasta un año sin incurrir cargos, multas ni intereses adicionales.

Además, los consumidores que soliciten un aplazamiento o pagos modificados de sus prestamistas no serán reportados a las agencias de informes de crédito. Los prestamistas reportarán los préstamos como actuales o usarán el estado del préstamo antes de que modificación fuera solicitada.

¿Quién posee o garantiza su hipoteca?	Recomendaciones
<p>Hipoteca garantizada por el gobierno federal:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Administración Federal de Vivienda (FHA, por sus siglas en inglés)</li> <li>• Fannie Mae y Freddie Mac</li> <li>• Departamento de Asuntos de los Veteranos (VA, por sus siglas en inglés)</li> <li>• Departamento de Agricultura de EE. UU (USDA, por sus siglas en inglés)</li> <li>• Sección 184 (viviendas tribales)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Comuníquese con el administrador de su hipoteca por teléfono o por escrito, declarando que tiene dificultades financieras a causa directa o indirecta de la emergencia de COVID-19.</li> <li>• El periodo de aplazamiento de pago es de hasta 180 días (6 meses). Durante el periodo cubierto el prestatario puede solicitar una extensión de un periodo adicional de 180 días (6 meses).</li> <li>• Si lo pide el prestatario, se puede acortar el periodo de aplazamiento, ya sea el periodo inicial o el periodo adicional.</li> <li>• Durante el periodo del aplazamiento de pago, no se pueden acumular cargos, multas ni intereses más allá de las cantidades normalmente programadas o calculadas para los prestatarios que hacen sus pagos completos y a tiempo.</li> <li>• El administrador no debe exigir documentación adicional del prestatario más allá de afirmar que ha recibido la petición de aplazamiento y debe restablecer el préstamo luego del periodo del aplazamiento.</li> <li>• Los meses que no pagó su hipoteca se agregarán al plazo del préstamo.</li> </ul>
<p>Entidad no gubernamental</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Llame al administrador de su hipoteca para hablar sobre sus opciones.</li> <li>• Asegúrese de tener una copia de su último estado de cuenta de la hipoteca y, si es posible, documentación relacionada a su desempleo o horas reducidas y cualquier asistencia de viviendas o asistencia financiera a la que puede haber accedido.</li> <li>• Bajo la suspensión en Nevada, puede solicitar un aplazamiento del pago de 90 días.</li> </ul>

- Trabaje con su prestamista para asegurar que no deba el saldo completo inmediatamente después de los 90 días.

### Para determinar quién posee o garantiza su hipoteca:

Para determinar si su hipoteca es de Fannie Mae, llame al **1-800-2-FANNIE** o visite [KnowYourOptions.com/loanlookup](https://www.knowyouroptions.com/loanlookup).

Para determinar si su hipoteca es de Freddie Mac, llame al **1-800-FREDDIE** o visite [FreddieMac.com/mymortgage](https://www.FreddieMac.com/mymortgage).

Si su hipoteca no está garantizada por Fannie ni Freddie, verifique la documentación de su préstamo hipotecario. Si su préstamo está asegurado o garantizado por un programa federal, debe haber un documento indicando la cobertura bajo el programa (FHA, VA, USDA o HUD 184). También puede comunicarse con el administrador de su hipoteca para informarse. Puede encontrar los datos de su administrado de hipoteca en sus estados de cuentas o en su recibo mensual.

Si desea conocer qué tipo de ayuda está ofreciendo su administrador, la oficina del gobernador recopiló esta lista de las opciones hipotecaria que están ofreciendo las instituciones financieras en Nevada: [https://nvhealthresponse.nv.gov/wp-content/uploads/2020/03/Mortgage-Assistance-COVID019\\_Updated.pdf](https://nvhealthresponse.nv.gov/wp-content/uploads/2020/03/Mortgage-Assistance-COVID019_Updated.pdf)

Puede encontrar un consejero de vivienda certificado por HUD cerca de usted en [www.consumerfinance.gov/find-a-housing-counselor](https://www.consumerfinance.gov/find-a-housing-counselor) o llamando al (800) 569-4287. El sitio web que publicó gobierno de Nevada en respuesta al coronavirus tiene más información, incluyendo la directriz del estado respecto a la suspensión de desalojos y ejecuciones hipotecarias: <https://nvhealthresponse.nv.gov/>.

### Servicios públicos

La ley CARES proporcionó recursos adicionales para el Programa de Asistencia Eléctrica para Hogares de Bajos Ingresos de (LIHEAP, por sus siglas en ingles), que ayuda a financiar el Programa de Asistencia de Energía de Nevada (EAP, por sus siglas en ingles). El EAP brinda asistencia con los costos de energía a hogares elegibles. Si necesita asistencia para pagar sus facturas de energía, comuníquese con la División de Bienestar y Servicios de Apoyo del Departamento de Salud y Servicios Humanos de Nevada llamando al (702) 486-1404 o (775) 684-0730.

Además, muchos proveedores de servicios públicos en Nevada han suspendido las desconexiones por falta de pago y están ofreciendo pagos flexibles para hogares afectados por COVID-19. Es importante tomar en cuenta que la suspensión de desconexiones no necesariamente significa que no vaya incurrir cargos o tarifas. Una vez que el proveedor de servicio público levante la suspensión de desconexiones, es probable que tenga que saldar su cuenta completa. Para confirmar el estatus y las expectativas de facturación de sus proveedores, asegúrese de comunicarse directamente con ellos.